

Einbeziehungssatzung 'Kapellenstraße - Flur-Nummer 34/1' im OT Gammersfeld, Markt Wellheim



Ausgleichsfläche:

Flur-Nr.: 34, 34/1 (je Teilfläche)
Gemarkung: Gammersfeld

Ausgleichsmaßnahmen:

Ziel: Streuobstwiesen mit extensiver Nutzung

Maßnahmen:
Fläche 1:
- Pflegeschnitt bzw. Nachpflanzung von Obstbäumen
Fläche 2:
- Pflanzung von Obstbäumen
Allgemein:
- Verwendung von Hochstämmen alter, robuster Sorten
- Aushagerung: mind. 3-schürige Mahd, Mahdgut entsorgen
- langfristig: 2-schürige Mahd (1. Mahd: Ende Juni bis Mitte Juli; 2. Mahd: Anfang bis Mitte September), Mahdgut entsorgen
- von Verbuschung freihalten
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (wie Herbizide, Fungizide, Insektizide, etc.) ausgebracht werden.

Ausgleichsflächenbilanz:

-> Ausgleichsbedarf: **950 WP**
-> Ausgleichsfläche: **965 WP**

=> Der Ausgleich kann auf den Flächen mit den Fl.Nr. 34 und 34/1 vollständig erbracht werden.

Der Markt Wellheim erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

die Einbeziehungssatzung 'Kapellenstraße - Flur-Nummer 34/1' im OT Gammersfeld.

§ 1 Geltungsbereich
Die Satzung gilt für die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 34/1 der Gemarkung Gammersfeld. Die Planzeichnung mit Festsetzungen (M 1:1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den in § 3 aufgeführten Festsetzungen.

§ 3 Festsetzungen
Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelten die im Lageplan planlich und textlich dargestellten Festsetzungen.

§ 4 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1

GRZ 0,40

Maximale Grundflächenzahl 0,40
- 1.2

II

Maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2. Bauweise, Baugrenzen

- 2.1



Baugrenze

3. Gestaltung der Hauptgebäude

- 3.1

Dachform:

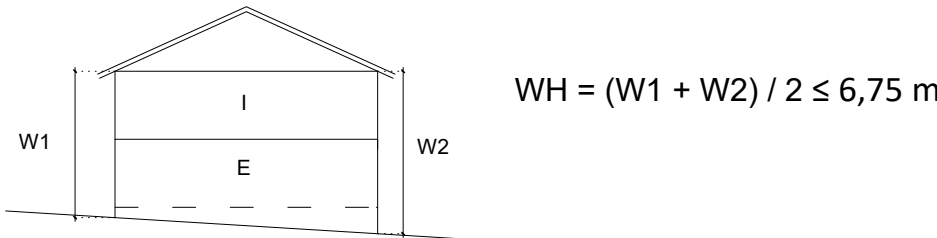
Satteldach (SD)
- 3.1

Dachneigung:

20° - 30°
- 3.2

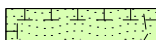
Wandhöhe:


Die Wandhöhe (WH) wird auf maximal 6,75 m im Mittel festgelegt. Gemessen wird je an der Traufseite des Gebäudes, vom Urgelände bis zum unteren Schnittpunkt der Wand mit dem Dach.



4. Ausgleichsflächen

- 4.2




private Ausgleichsfläche (extensive Mähwiese)
- 

Obstbaum zu pflanzen.
Hochstämmen alter, robuster Sorten.

5. Sonstige Planzeichen

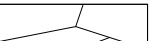
- 5.1



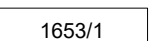
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

Hinweise und nachrichtliche Übernahme


1.



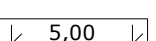
bestehende Grundstücksgrenzen
2.




Flurstücksnummer
3.



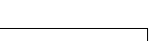
Bestandsgebäude
4.



Bemaßung in Metern
5.



Gebäude geplant
6.



Grundstücksgrenze geplant

Verfahrensvermerke:

1.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.10.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Kapellenstraße - Flur-Nummer 34/1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2.

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 05.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis 24.08.2025 öffentlich ausgelegt.
3.

Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 05.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis 24.08.2025 beteiligt.
4.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 20.11.2025 die Ortsabrundungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.11.2025 als Satzung beschlossen.

Wellheim, den

.....
R. Husterer
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

5.

Ausgefertigt

Wellheim, den

.....
R. Husterer
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

6.

Der Satzungsbeschluss zu der Ortsabrundungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Wellheim, den

.....
R. Husterer
(1. Bürgermeister)

(Siegel)



Markt Wellheim

Lkr. Eichstätt

Einbeziehungssatzung

"Kapellenstraße - Fl. Nr. 34/1" im OT Gammersfeld



Übersichtslageplan M 1:25.000

Plan:

SATZUNGSBESCHLUSS

Maßstab:

1 : 1.000

Planer:

Ingenieurbüro
Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth
Tel.: 0906/7091928
Email: info@ib-kammer.de

Auftraggeber:

Markt
Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim

Donauwörth, den 20.11.2025

Wellheim, den